

1992

Föstudaginn 31. maí 1996.

Nr. 200/1996.

Snæfellsbær

(Jónatan Sveinsson hrl.)

gegn

Landsbanka Íslands

(Reinhold Kristjánsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Lögveð. Fyrning.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramirnir Gunnlaugur Claessen og Arnljótur Björnsson og Sigurður Línal, settur hæstaréttardómari.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 6. maí 1996, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 22. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 24. apríl 1996, þar sem frumvarpi sýslumannsins í Stykkishólmi 16. janúar 1996 til úthlutunar á söluverði fiskvinnsluhúss við Snoppuveg í Snæfellsbæ, einingum 1, 3, 4, 5, 6 og 7, var breytt á þann veg, að einungis fasteignagjöld áráanna 1994 og 1995 gangi frammar veðkröfum varnaraðila. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Sóknaraðili krefst þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið og breytt á þá leið, að fasteignagjöld áráanna 1992, 1993, 1994 og 1995 ásamt dráttarvöxtum og kostnaði gangi frammar veðkröfum varnaraðila við úthlutun söluverðs eignarinnar. Til vara krefst sóknaraðili þess, að fasteignagjöld áráanna 1993, 1994 og 1995 gangi frammar kröfum varnaraðila. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Aðilar deila ekki um málsatvik, en þeim er lýst í hinum kærða úrskurði. Þá er ekki tölulegur ágreiningur með aðilum.

Samkvæmt 2. mgr. 12. gr. laga nr. 90/1991 er fyrningu peninga-kröfu slitið gagnvart gerðarþola, ef beiðni um nauðungarsölu til fullnustu hennar berst sýslumanni fyrir lok fyrningartíma, beiðnin reynist fullnægja skilyrðum 1. mgr. 13. gr. laganna og fullnusta fæst á kröfunni við sölu. Falli beiðni niður án fullnustu kröfunnar, fyrnist hún fyrst, þegar sex mánuðir eru liðnir, frá því að það gerðist. Í

ákvæðinu er jafnframt kveðið á um, að beiðni hafi sömu áhrif á forgangsrétt veðhafa fyrir vöxtum, en sá réttur er bundinn við eitt ár frá gjalddaga kröfu samkvæmt lögum nr. 23/1901 um forgangsrétt veðhafa fyrir vöxtum.

Í umræddu lagaákvæði er ekki tekið fram, hvort beiðni um nauðungarsölu rjúfi með sama hætti fyrningu á lögveðsrétti, er kröfu kann að fylgja. Í framkvæmd hefur jafnan verið litið svo á, að nauðungarsölubeiðni hafi að þessu leyti sömu áhrif varðandi fyrningarfrest lögveðsréttinda sem kröfuréttindanna sjálfra. Verður ekki ráðið af lögskýringargögnum, sem fylgdu frumvarpi til laga nr. 90/1991, að stefnt hafi verið að því að hrófla við ríkjandi framkvæmd að þessu leyti. Eðlisrök hníga og að því, að sama regla gildi um lögveð til tryggingar kröfu um fasteignagjöld. Verður því fallist á kröfu sóknaraðila um, að fasteignagjöld hans gangi frammar veðkröfu varnaraðila við úthlutun söluandvirðis eignarinnar.

Varnaraðili greiði sóknaraðila málskostnað í héraði og kærumálskostnað, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Frumvarp sýslumannsins í Stykkishólmi 16. janúar 1996 til úthlutunar söluverðs fiskvinnsluhúss við Snoppuveg, einingar 1, 3, 4, 5, 6 og 7, er staðfest, þannig að krafa sóknaraðila, að fjárhæð 6.768.630 krónur, vegna fasteignagjalda áranna 1992, 1993, 1994 og 1995 ásamt vöxtum og kostnaði gangi frammar veðkröfum varnaraðila, Landsbanka Íslands.

Varnaraðili greiði sóknaraðila samtals 150.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 24. apríl 1996.

I.

Mál þetta var tekið til úrskurðar 28. mars sl. að loknum munnlegum málflutningi. Hinn 29. janúar 1996 barst Héraðsdómi Vesturlands beiðni Landsbanka Íslands, sem dagsett er 24. janúar sama ár, um úrlausn héraðsdómara um úthlutun sýslumannsins í Stykkishólmi á uppboðsandvirði fasteignarinnar við Snoppuveg, Snæfellsbæ, Fiskvinnsluhúss, eininga 1, 3, 5, 6 og 7, og þeirri ákvörðun sýslumanns að lækka ekki kröfugerð Snæfellsbæjar.

Endanlegar dómkröfur sóknaraðila, Landsbanka Íslands, kt. 550291-2159, að úthlutun uppboðsandvirðis vegna fasteignarinnar við Snoppuveg, Snæfellsbæ, Fiskvinnsluhúss, eininga 1, 3, 5, 6 og 7, verði breytt þannig, að einungis fasteignagjöld áráanna 1994 og 1995 auk dráttarvaxta, samtals að fjárhæð 2.950.836 kr., ásamt kostnaði varnaraðila komi til úthlutunar framar veðkröfum sóknaraðila, til vara, að fasteignagjöld áráanna 1993, 1994 og 1995 ásamt dráttarvöxtum, samtals 4.897.364 kr., auk kostnaðar varnaraðila komi framar veðkröfum sóknaraðila. Auk þess krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila að mati dómsins.

Varnaraðili, Snæfellsbær, kt. 490269-3989, Ólafsbraut 34, Ólafsvík, krefst þess, að kröfum sóknaraðila verði hafnað og frumvarp sýslumannsins í Stykkishólmi frá 16. janúar 1996 verði lagt óbreytt til grundvallar að úthlutun vegna nauðungarsölu á Fiskvinnsluhúsi við Snoppuveg, Ólafsvík. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar úr hendi sóknaraðila að mati réttarins.

II.

Hinn 6. ágúst 1993 krafðist varnaraðili nauðungarsölu á fyrrgreindri fasteign vegna ógreiddra fasteignagjalda áráanna 1991, 1992 og 1993 auk dráttarvaxta, málskostnaðar og annars kostnaðar, samtals að fjárhæð 5.630.772 kr. Beiðni þessi var afturkölluð, er framhaldssala á eigninni var auglýst 23. september 1994, þar sem gerðarbeiðandi og gerðarþoli gerðu með sér samning um greiðslu kröfunnar.

Hinn 10. febrúar 1995 krafðist varnaraðili enn að nýju uppboðs á eigninni vegna sömu gjalda og áður ásamt dráttarvöxtum og kostnaði, að fjárhæð 6.860.006 kr., þar af dráttarvaxta, að fjárhæð 990.816 kr.

Kröfufýsing Almennu málflutningsstofunnar f. h. varnaraðila við framhaldsuppboð 17. nóvember 1995 var samtals 6.943.997 kr., þar af dráttarvextir, að fjárhæð 2.926.527 kr. Varnaraðili lýsti kröfu, að fjárhæð 2.950.836 kr., vegna fasteignagjalda áráanna 1994 og 1995. Samtals námu lýstar kröfur, vegna ógreiddra fasteignagjalda við varnaraðila 9.894.833 kr.

Eignin var seld á 7.500.000 kr. Samkvæmt ákvörðun sýslumannsins í Stykkishólmi komu 6.768.630 kr. upp í fyrrgreindar kröfur.

Í máli þessu er ekki gerð krafa um úthlutun vegna fasteignagjalda ársins 1991.

Sóknaraðili máls þessa mótmælti þessari ákvörðun sýslumanns, en sýslumaður tók mótmælin ekki til greina, og var þá krafist úrlausnar héraðsdómara.

III.

Sóknaraðili reisir kröfur sínar á því, að lögveðsréttur stofnist án vilja einstaklinga eða lögpersóna um veðsetningu oftast til hagsbóta fyrir ríkið og

sveitarfélög og á kostnað þeirra, sem stofnað hafi til skuldbindinga um eignir sínar. Veittur sé rýmri og aðgengilegri réttur til þess að öðlast fullnustu tiltekinna lögákveðinna gjalda en eigendur eignanna geti veitt viðsemjendum sínum. Þess vegna beri að setja skýrar og vafalausar reglur um lögveðsrétt. Almenna reglan sé sú, að veðréttur falli ekki niður, þótt krafan, sem fylgi honum, fyrnist. Oft sé fyrningarfrestur styttri en samkvæmt fyrningarlögum og fyrning einungis látn ná til lögveðs í fasteignum og skipum. Þetta sýni, að löggjafinn telji ríkari ástæðu til fyrningar lögveðs en samningsveðs. Samkvæmt 7. gr. laga nr. 90/1990 um tekjustofna sveitarfélaga haldist lögveðsréttur í tvö ár frá gjalddaga. Gjalddagi umræddra fasteignagjalda sé 1. júlí ár hvert. Þetta ákvæði laganna sé sérákvæði, og eigi því ákvæði fyrningarlaga um almennan fyrningartíma ekki við. Sérákvæði sem þetta hafi þegar verið í lögum nr. 36/1924 um bæjargjöld í Reykjavík, þar sem tilgreint sé, að fasteignagjald hvíli sem lögveð á þeirri fasteign, er lagt sé á, og skuli ásamt dráttarvöxtum í tvö ár frá gjalddaga ganga fyrir öllum veðkröfum í eignina.

Tímamörk, sem miða beri upphaf fyrningarfrests við, komi fram í lögum nr. 90/1990, nú lögum nr. 4/1995, en í 32. gr. þeirra laga sé gjalddagi tilgreindur, en með gjalddaga sé átt við „reglulega gjalddaga“. Almennar reglur laga nr. 14/1905 um upphaf fyrningarfrests eigi því ekki við.

Sóknaraðili heldur því fram, að 2. mgr. 12. gr. laga nr. 90/1991 eigi ekki við í máli þessu, þar sem sú grein eigi aðeins við um fyrningu peningakrafna. Samkvæmt skýrum ákvæðum laganna sé unnt að slíta fyrningu peningakröfu með endurnýjun uppboðsbeiðni innan sex mánaða. Ákvæði 2. mgr. 12. gr. laga nr. 90/1991 komi í stað 12. gr. fyrningarlaga nr. 14/1905, sem fallin sé úr gildi. Í málinu sé ekki deilt um peningakröfu heldur lögveðsrétt. Lögveðsrétturinn, sem standi að baki peningakröfunni, fyrnist á tveimur árum.

Varnaraðili styður kröfur sínar því, að nauðungarsölubeiðni vegna krafna varnaraðila hafi verið send 6. ágúst 1993. Gjalddagi sé lögákveðinn 1. júlí ár hvert. Gerð sé krafa vegna gjalda árána 1992 til 1995, en ekki um úthlutun vegna gjalda ársins 1991. Varnaraðili heldur því fram, að beiðni þessi hafi rofið fyrningu. Viðurkenning skuldarans á kröfunni í september 1994 hafi einnig rofið fyrningu. Varnaraðili kveðst vísa til þess, að þar sem ný beiðni hafi verið send innan sex mánaða, frá því að beiðni hafi fallið niður, eigi að miða slit fyrningarfrests vegna krafna við fyrri beiðnina. Vísar varnaraðili til 12. gr. nauðungarsölulaga og greinargerðar með þeim. Regla þessi sé hliðstæð almennu reglunni í 11. gr. fyrningarlaga. Í greinargerð með 12. gr. nauðungarsölulaganna sé sérstaklega tekið fram um forgangsrétt veð-

1996

hafa fyrir vöxtum, að með því að senda nýja nauðungarsölubeiðni innan sex mánaða, frá því að hin gamla hafi fallið niður, tryggi veðhafi sig fyrir því, að vextir falli niður. Með þessu megi halda kröfunni við. Varnaraðili telur, að sömu sjónarmið eigi við um lögveðsrétt. Þurft hefði að taka það sérstaklega fram, ef önnur sjónarmið ættu að gilda um lögveðshafa en aðra veðhafa. Kröfur vegna fasteignagjalda séu kröfuréttindi og því peningakröfur. Samkvæmt ákvæðum laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 90/1990 með síðari breytingum, einkum 7. gr., njóti fasteignagjöld ásamt dráttarvöxtum lögveðsréttar í viðkomandi fasteign í tvö ár frá gjalddaga. Meginreglan sé sú, að veðréttindi fyrnist ekki. Samkvæmt 12. gr. laga um nauðungarsölu sé fyrningu peningakröfu slitið, er beiðni berist sýslumanni. Sams konar ákvæði sé og í fyrningarlögum nr. 14/1905. Þegar fyrningu kröfu sé slitið, hefjist nýr fyrningartími, jafnlangur hinum fyrri.

Varnaraðili mótmælir því og, að kröfur vegna gjalda ársins 1993 séu fyrndar, þar sem gjalddagi þeirra sé 1. júlí 1993, en nauðungarsölubeiðni hafi verið send 10. febrúar 1995.

Varnaraðili reisir málskostnaðarkröfu sína á 129. gr., sbr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

IV.

Fasteignaskatti fylgir lögveð í fasteign þeirri, sem hann er lagður á, og skal ásamt dráttarvöxtum í tvö ár frá gjalddaga ganga fyrir öllum öðrum veðkröfum, er á eigninni hvíla, sbr. 7. gr. laga nr. 90/1990, nú 7. gr. laga nr. 4/1995.

Samkvæmt 12. gr. laga nr. 90/1991 er fyrningu peningakröfu slitið gagnvart gerðarþola, ef beiðni um nauðungarsölu til að fullnægja henni berst sýslumanni fyrir lok fyrningartíma.

Ágreiningslaust er með aðilum málsins, að nauðungarsölubeiðni vegna fasteignagjalda árána 1992 og 1993 barst sýslumanni innan þess frests. Hins vegar var sú beiðni afturkölluð. Sóknaraðili kveður varnaraðila og eiganda fasteignarinnar hafa gert með sér sátt um greiðslu kröfunnar.

Fallast ber á það með sóknaraðila, að ólíkar reglur geta gilt um fyrningu lögveðs og peningakröfu og að mörg lögveð eru háð þeirri takmörkun, að þeirra verður að neyta innan ákveðins tíma, ella falli veðréttur niður, en krafan, sem veðrétti er ætlað að tryggja, geti haldið gildi sínu.

Í sérlægum þeim, sem hér um ræðir, helst lögveðsréttur kröfu í tvö ár frá gjalddaga hennar. Ekki er sérstaklega tekið fram um fyrningarrof þess réttar.

Í 12. gr. laga nr. 90/1991 er kveðið á um, hvernig og hvenær kröfuhafi

1997

geti rofið fyrningu peningakröfu. Í greininni er ekki kveðið á um, hvernig með lögveðsrétt skuli fara.

Þar sem ekki er kveðið sérstaklega á um fyrningu lögveðsréttar, telst fyrning hans frá gjalddaga kröfunnar.

Með hliðsjón af eðli lögveðs, ákvæðis 7. gr. laga nr. 90/1990, nú 7. gr. laga nr. 4/1995, og þess, að 12. gr. nauðungarsölulaga tilgreinir aðeins fyrningarfrest peningakröfu, verður fallist á það með sóknaraðila, að varnaraðili geti ekki framlengt lögveðsrétt kröfu sinnar eða hafi forræði á þeim rétti og samningur skuldara við kröfueiganda geti breytt fyrningu lögveðsréttarins.

Með vísan til þess, sem að framan er rakið, fylgir lögveð í fasteigninni við Snoppuveg, Snæfellsbæ, Fiskvinnsluhúsi, einingum 1, 3, 5, 6 og 7, kröfu varnaraðila í tvö ár frá gjalddaga til fullnustu kröfunnar. Fasteignin við Snoppuveg í Snæfellsbæ, Fiskvinnsluhús, einingar 1, 3, 5, 6 og 7, var seld nauðungarsölu 17. nóvember 1995. Verður því samkvæmt framansögðu fallist á kröfu sóknaraðila um, að úthlutun sýslumannsins í Stykkishólmi á uppboðsandvirði fasteignarinnar við Snoppuveg, Fiskvinnsluhúss, eininga 1, 3, 5, 6 og 7, verði breytt þannig, að fasteignagjöld árána 1994 og 1995 auk dráttarvaxta og kostnaðar varnaraðila komi framur veðkröfum sóknaraðila.

Rétt þykir, að hvor aðili um sig beri sinn kostnað af málinu.

Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Úthlutunargerð sýslumannsins í Stykkishólmi er breytt á þann veg, að einungis fasteignagjöld árána 1994 og 1995 komi framur veðkröfum sóknaraðila, Landsbanka Íslands.

Málskostnaður fellur niður.
